

Neukölln

Auslobung
Realisierungswettbewerb
**Neubau eines Bundes-,
Kompetenz-, Schulungs-, und
Dokumentationszentrums**

Impressum

Auslobung Realisierungswettbewerb erstellt durch:

Schindler Friede Architekten, Salomon Schindler
Neumagener Str. 29
13088 Berlin

Im Auftrag von:

Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V.
Platanenallee 37
14050 Berlin

Titelbild

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
bearbeitet von Schindler Friede Architekten

Grafik

Schindler Friede Architekten

Datum/Stand

5. März 2018

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - Verfahren

1.1	Verfahrensbeteiligte	4
1.2	Gegenstand des Wettbewerbs	4
1.3	Art des Wettbewerbs, Zulassungsbereich, Grundsätze und Richtlinien	5
1.4	Teilnahmeberechtigung	6
1.5	Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung	7
1.6	Wettbewerbsunterlagen	8
1.7	Geforderte Leistungen	8
1.8	Rückfragen	9
1.9	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten, Vorprüfung	10
1.10	Zulassung, Beurteilungskriterien	11
1.11	Wettbewerbssumme, Preise	12
1.12	Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses, Ausstellung	12
1.13	Nachprüfung	13
1.14	Eigentum, Nutzung, Haftung und Rückgabe	13
1.15	Weitere Beauftragung	14
1.16	Terminübersicht	16

Teil 2 Wettbewerbsaufgabe

2.1	Leitidee	17
2.2	Wettbewerbsbereich	18
2.3	Bau- und Planungsrecht	22
2.4	Erschließung, Baugrund, Altlasten	26
2.5	Raumprogramm und funktionale Anforderungen	28
2.6	Erläuterungen zum Raumprogramm	30
2.7	Außenbereich	31
2.8	Pilotprojekt multifunktionales Gebäude in Holzbauweise	32
2.9	Wirtschaftlichkeit	34
2.10	Weitere Anforderungen	35

Teil 1 - Verfahren

1.1 Verfahrensbeteiligte

Bauherr, Auslober und Nutzer:

Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V.
Platanenallee 37, 14050 Berlin
www.kleingarten-bund.de
Tel: ++49 30-30 20 71 40
Fax: ++49 30-30 20 71 39
E-Mail: bdg@kleingarten-bund.de

Zuwendungsgeber:

Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit (BMUB), Referat B II 3.

Baufachliche Beratung und Prüfung

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR),
Referat A2

In Abstimmung mit:

- Evangelischer Friedhofsverband Berlin Stadtmitte (EVFBS)
- Stadtentwicklungsamt Bezirksamt Neukölln von Berlin
- Deutsche Schreberjugend Bundesverband e.V.

Wettbewerbsbetreuung (Koordination),

Ansprechpartner für Teilnehmer:

Schindler Friede Architekten
Herr Salomon Schindler
Neumagener Str. 29
13088 Berlin
buero@schindlerfriede.de
Tel. ++49 30 95603405

1.2 Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist der Vorentwurf für ein Bundes-, Kompetenz-, Schulungs-, und Dokumentationszentrum sowie die dazugehörigen Freiflächen für den Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V (BDG) auf einem Grundstück an der Hermannstraße 186 in 12049 Berlin-Neukölln.

Das Grundstück hat eine Größe von 2.245 m². Das geforderte Raumprogramm umfasst eine Nutzungsfläche von 989 m². Für das Bauvorhaben stehen insgesamt 6,49 Mio € zur Verfügung, davon entfallen auf die Kostengruppen 300 – 500 rund 3,54 Mio € (jeweils brutto inkl. Ust.). Die Fertigstellung wird für das 2.Quartal 2021 angestrebt.

Das Vorhaben wird zu wesentlichen Teilen aus Zuwendungsmitteln des Bundes finanziert. Voraussetzung dieser Finanzierung ist der Charakter des Gebäudes als Pilotprojekt multifunktionales Gebäude in Holzbauweise.

Es gelten die Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber, insbesondere die Vergabeverordnung (VgV) und die Richtlinien für Zuwendungsmaßnahmen des Bundes (RZBau).

Die Aufgabe und die Randbedingungen werden in Teil 2 der Wettbewerbsauslobung ausführlich beschrieben.

1.3 Art des Wettbewerbs, Zulassungsbereich, Grundsätze und Richtlinien

Art des Wettbewerbs

Der Wettbewerb wird als offener interdisziplinärer Realisierungswettbewerb für Bergergemeinschaften aus Architekten/innen, Landschaftsarchitekten/innen und beratenden Ingenieuren/innen für Tragwerksplanung nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt.

Tag der Auslobung ist der 5.3.2018

Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie Staaten der Vertragspartner des WTO-Übereinkommens (world trade organisation) über das öffentliche Beschaffungswesen GPA (government procurement agreement = Beschaffungsübereinkommen).

Wettbewerbssprache und Kommunikation

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

Die Kommunikation mit den Teilnehmern erfolgt ausschließlich über den Teilnehmerbereich des Wettbewerbs auf der Internet-Plattform <https://www.wettbewerb-aktuell.de/de/ausschreibungen/online/256/teilnehmerbereich.html>

Die Teilnehmer sind aufgefordert, sich während des gesamten Wettbewerbs über den aktuellen Stand des Verfahrens eigenständig zu informieren. Im Teilnehmerbereich werden die Informationen zur Auslobung fortlaufend bereitgestellt und aktualisiert.

Die Registrierung für den Teilnehmerbereich ist nicht mit einer Prüfung der Teilnahmeberechtigung verbunden. Jeder Teilnehmer prüft seine Teilnahmeberechtigung selbständig. Eine Prüfung durch den Auslober erfolgt erst nach abgeschlossenem Wettbewerb!

Grundsätze und Richtlinien

Dem Realisierungswettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) und die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie die Inhalte der Auslobung sind für den Auslober und die Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich. Die Architektenkammer Berlin und die Baukammer Berlin wirken vor, während und nach dem Wettbewerb beratend mit und haben Kenntnis vom Inhalt der Auslobung. Die Registrierung bestätigt die Übereinstimmung der Auslobungsbedingungen dieses Wettbewerbs mit den Vorgaben der RPW 2013. Die besonderen Bestimmungen für öffentliche Auftraggeber sind anzuwenden.

Die Kammern haben ihr Einverständnis mit der vorliegenden Auslobung erklärt und das Verfahren registriert unter der Nummer

AKB-2018-08

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige und Gast erklärt sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Auslobung einverstanden.

Alle Unterlagen sind von allen Beteiligten vertraulich zu behandeln. Die Veröffentlichung von Wettbewerbsgrundlagen bzw. deren Weitergabe an Dritte ist nur über den Wettbewerbsbetreuer zulässig. Zur Wahrung der Anonymität im Sinne der RPW 2013 ist jegliche Form der Veröffentlichung einer Wettbewerbsarbeit oder von Teilen derselben bis zur Erstveröffentlichung durch den Auslober unzulässig. Eine solche Veröffentlichung vor Abschluss der Preisgerichtssitzung führt zwingend zum Ausschluss der betreffenden Arbeit.

1.4 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme am Wettbewerb berechtigt sind:

- natürliche Personen, die gemäß den Regelungen des Staates, in dem sie ansässig sind (Herkunftsland), am Tage der Auslobung berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Architekt zu führen. Ist in dem Herkunftsland die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach den Richtlinien 2005/36/EG und 2001/19/EG gewährleistet ist.
- natürliche Personen, die gemäß den Regelungen des Staates, in dem sie ansässig sind (Herkunftsland), am Tag der Auslobung berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Garten- oder Landschaftsarchitekt bzw. beratende/r Ingenieur/in für Tragwerksplanung zu führen. Ist in dem Herkunftsland die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach den Richtlinien 2005/36/EG und 2001/19/EG gewährleistet ist. Garten- oder Landschaftsarchitekten sowie Ingenieure sind nur in Bewerbergemeinschaft mit einem Architekten teilnahmeberechtigt. Die Federführung der Bewerbergemeinschaft liegt beim Architekten.
- juristische Personen, zu deren satzungsmäßigem Geschäftszweck die der Wettbewerbsaufgabe entsprechenden Planungsleistungen gehören, sofern mindestens ein Gesellschafter oder bevollmächtigter Vertreter und der verantwortliche Verfasser der Wettbewerbsarbeit die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen.
- Bewerbergemeinschaften aus natürlichen Personen und/oder juristischen Personen. Bei Bewerbergemeinschaften muss jedes Mitglied die Anforderungen erfüllen, die an natürliche oder

juristische Personen gestellt werden. Dieses gilt auch für die Beteiligung freier Mitarbeiter. Bewerbergemeinschaften benennen einen bevollmächtigten Vertreter, der für die Wettbewerbsarbeit verantwortlich ist.

Die Bildung von Bewerbergemeinschaften von:

1. Architekten und
 2. Landschaftsarchitekten und
 3. beratenden Ingenieuren/innen für Tragwerksplanung
- ist zwingend erforderlich.*

Eine Mehrfachbeteiligung von Vertretern der oben genannten Fachdisziplinen ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss aller betroffenen Wettbewerbsteilnehmer / Bewerbergemeinschaften.

Die Beteiligung von Fachberatern ist zusätzlich möglich. Fachberater können auch mehrere Teams beraten, haben aber keinen Anspruch auf weitere Beauftragung. Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft können nicht gleichzeitig Fachberater einer anderen Bewerbergemeinschaft sein.

Ausgeschlossen von der Teilnahme am Wettbewerb sind Personen, die in Folge ihrer Beteiligung an der Auslobung oder Durchführung des Wettbewerbs bevorzugt sein oder Einfluss auf die Entscheidung des Preisgerichts nehmen können. Das Gleiche gilt für Personen, die sich durch Angehörige oder ihnen wirtschaftlich verbundene Personen einen entsprechenden Vorteil oder Einfluss verschaffen können.

Jeder Wettbewerbsteilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Juristische Personen und Arbeitsgemeinschaften gelten als ein Wettbewerbsteilnehmer

1.5 Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung

Fachpreisrichter

- Prof. Peter Cheret, Stuttgart, Architekt
- Laura Fogarasi-Ludloff, Berlin, Architektin
- Martin Rist, Marzling, Landschaftsarchitekt
- Prof. Dr.-Ing. Volker Schmid, Berlin, Ingenieur

Stellvertretende Fachpreisrichter (ständig anwesend)

- Roland Kuhn, Berlin, Architekt
- Marianne Mommsen, Berlin, Landschaftsarchitektin
- Nicole Zahner, Berlin, Ingenieurin

Sachpreisrichter

- Dirk Sielmann, Vizepräsident BDG
- Matthias Vollmer, BMUB
- Franziska Giffey, Bezirksbürgermeisterin Berlin-Neukölln

Stellvertretende Sachpreisrichter

- Werner Heidemann BDG
- Dagmar Streich, BMUB
- NN, Bezirk Neukölln

Sachverständige

- Jens Rieser, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
- Rolf Groth, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt
- Tillmann Wagner, Evangelischer Friedhofsverband Berlin Stadtmitte
- Guido Beneke, Deutsche Schreberjugend Bundesverband e.V.
- Prof. Dr.-Ing. Frank Wellershoff, HCU Hamburg
- Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Willkomm, HCU Hamburg
- Dr. Stefan Krümmel, HCU Hamburg
- Prof. Dr.-Ing. Jörg B. Ressel, Universität Hamburg (UHH)
- Karen Behrendt, BBR, Referat A2
- Stefan Grundei, BDG

Weitere Verfahrensbeteiligte

- Peter Kever, Architektenkammer Berlin
- Marion Pristl, Baukammer Berlin

Gäste

- Kerstin Gethmann, BMUB
- Beate Hückelheim-Kaune, BBR A2
- Gesa Petersen, BBR A2

Der Auslober behält sich vor, weitere Sachverständige und Gäste in das Verfahren einzubinden. Preisrichter, Sachverständige und Berater dürfen nach dem Wettbewerb keine Planungsleistungen für die Wettbewerbsaufgabe übernehmen.

1.6 Wettbewerbsunterlagen

Der Auslobungstext und alle weiteren Unterlagen stehen allen Interessierten auf folgender Website zum Download zur Verfügung:

<https://www.wettbewerb-aktuell.de/de/ausschreibungen/online/256/teilnehmerbereich.html>

Die Teilnehmer werden gebeten, sich zum online-Verfahren zu registrieren. Das Rückfragenforum (siehe Kapitel 1.8 dieser Auslobung) steht nach Voranmeldung zur Verfügung.

Die Wettbewerbsunterlagen umfassen den vorliegenden Auslobungstext sowie folgende Anlagen:

- A1 Lageplan (dwg, pdf)
- A2 Unterlagen Modellbau
- A3 Vorlage Fassadenabwicklung Hermannstraße (dwg, pdf)
- A4 Unterlagen Bauvorhaben Hermannstraße 180
- A5 Baugrundgutachten
- A6 Liste mit weiterführenden Literatur- und Normhinweisen zum Thema Holzbau
- A7 Formular Flächen und Kennwert
- A8 Formular Verfassererklärung
- A9 Bewertungsmatrix Verhandlungsverfahren

1.7 Geforderte Leistungen

1. Konzeptdarstellung der Entwurfsidee (freie Darstellung)
2. Darstellung und Erläuterung des ingenieurtechnischen Innovationsansatzes (freie Darstellung)
3. Lageplan M 1:500 genordet mit Darstellung
 - der vorgeschlagenen Neubauten
 - der Baukörperaufsicht
 - der Geschossezahlen
 - der Höhen (in Meter ü. NHN)
 - der Gebäudeeingänge (Pfeil)
 - der Verkehrserschließung
4. Grundriss Erdgeschoss M 1:200 genordet mit Darstellung des Neubaus, des gesamten Wettbewerbsgebiets mit Aussenanlagen und der unmittelbar anschließenden Freianlagen
5. Grundrisse aller weiteren Geschosse M 1:200
6. Schnitte soweit zum Verständnis notwendig, M 1:200
7. Alle Ansichten M 1:200
8. Exemplarischer Fassadenschnitt (raumtief) und Ansicht M 1:50 über die gesamte Gebäudehöhe mit Darstellung von Materialität, natürliche und künstliche Belichtung, Lüftungsquerschnitten, Sonnenschutz / Verschattung, Medienführung
9. Massenmodell M 1:500 als Einsatzmodell (Einsatzplatte gem. Modellbauplan)
10. Erläuterungsbericht in deutscher Sprache, max. 4 Seiten DIN A4 (als Ausdruck und digital als pdf und doc/rtf) mit Beschreibung und Erläuterung
 - der Leitidee
 - der städtebaulichen Einbindung, inkl. Außenräume
 - des Raumkonzepts (Qualität der Innenräume, Erschließung, Belichtung)
 - der landschaftsarchitektonischen Einbindung
 - der innovativen Ansätze zum Thema Holzbauweise
11. Berechnungen der Flächen und Kennwerte (auf

1.8 Rückfragen

Grundlage Formular Flächen und Kennwerte). Zur Nachvollziehbarkeit der Berechnungen sind schematische Pläne M 1:500 beizufügen

12. Verfassererklärung auf Vordruck in einem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag, der außen lediglich mit dem Zusatz „Verfassererklärung“ und der Kennzahl beschriftet ist
13. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
14. Gegebenenfalls Hängeplan
15. Prüfplan (Abgabeplan), in Papierform, s/w, gefaltet
16. Dateien der eingereichten Pläne und Unterlagen für die Vorprüfung auf handelsüblichem Datenträger (USB-Stick, CD-Rom, DVD-Rom):
 - pdf-Dateien der eingereichten Präsentationspläne in druckfähiger Auflösung
 - dwg/dxf-Dateien der eingereichten Pläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
 - Erläuterungsbericht als pdf- und Text-Datei (doc/rtf)
 - Ausgefülltes Formular Flächen und Kennwerte als pdf- und Excel-Datei)

Der Umfang der abzugebenden Präsentationspläne wird auf maximal 1 Plan mit der Fläche von max. 84 cm Breite und 120 cm Höhe (DIN A0, stehend), bzw. maximal 2 Pläne DIN A1 liegend begrenzt.

Leistungen, die in Art und Umfang wesentlich über das geforderte Maß hinausgehen, werden im Rahmen der Vorprüfung als Mehrleistung identifiziert und von der Beurteilung ausgeschlossen.

Alle Lagepläne bzw. Grundrisse sind zu nord (Norden oben). Die Präsentationspläne sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

Schriftliche Rückfragen können nach Anmeldung über das Rückfragenforum auf <https://www.wettbewerb-aktuell.de/de/ausschreibungen/online/256/teilnehmerbereich.html> gestellt werden. Die Teilnehmer werden gebeten, ihre schriftlichen Rückfragen bis zum 26.3. zu stellen.

Für Rückfragen sind die entsprechenden Kapitel/Teilziffern der Auslobung anzugeben, auf die Bezug genommen wird.

Ein Rückfragenkolloquium findet statt am 29.3.2018, 14:00 Uhr im Mercure Hotel Berlin Tempelhof Airport, Hermannstrasse 214-216 (Eingang Rollbergstrasse, ca. 10 Minuten zu Fuß vom Wettbewerbsgebiet). Die Teilnehmer sind herzlich eingeladen, am Rückfragenkolloquium teilzunehmen. Die Teilnahme ist freiwillig.

Das Wettbewerbsgebiet ist zum großen Teil frei zugänglich. Eine geführte Besichtigung ist nicht geplant.

Die Rückfragen werden mit dem Preisgericht erörtert und schriftlich mit dem Protokoll des Rückfragenkolloquiums beantwortet. Das Rückfragenprotokoll wird Bestandteil der Auslobung und voraussichtlich am 5.4.2018 für die Teilnehmer freigeschaltet.

1.9 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten, Vorprüfung

Anschrift und Termine

Die Abgabetermine für die Wettbewerbsunterlagen und das Modell sind in der Übersicht auf Seite 16 genannt. Die Arbeiten können persönlich sowie per Post, Boten oder Kurierdienst unter dem Kennwort „Gartenfreunde“ bei folgender Adresse eingereicht werden:

Schindler Friede Architekten
Neumagener Str. 29
13088 Berlin

Öffnungszeiten: 10:00 - 12:00, 13:00 - 17:00 Uhr

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit/das Modell bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird, oder das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit/das Modell bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-)Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Rechtzeitig bei Post oder Bahn oder anderen geeigneten Beförderungsmitteln eingelieferte Wettbewerbsarbeiten, die später als 14 Tage nach dem Einlieferungstermin eintreffen, werden zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Die endgültige Entscheidung darüber trifft das Preisgericht.

Anonymität

Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden. Die einzureichenden Planunterlagen sind einschließlich aller zugehörigen Schriftstücke in verschlossenem Zustand und ohne Hinweise auf den Verfasser unter dem Kennwort einzureichen. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto-, zoll- und zustellungsfrei erfolgen.

Der Teilnehmer hat seine Wettbewerbsarbeit in allen Teilen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl muss aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Blatt und jedem Schriftstück in der rechten oberen Ecke sowie auf den Modellen angebracht sein.

Sonderbestimmungen für Teilnehmer aus dem Ausland:

Mitunter ist bei Sendungen aus dem Ausland die Einhaltung der oben genannten Regelungen nicht möglich. In diesem Falle wird die Sendung durch das koordinierende Büro sofort nach Eingang anonymisiert.

Bei Sendungen aus Staaten, die nicht Mitglied der EU sind, ist auf der Zollerklärung der Inhalt als „DOC“ (documents) zu bezeichnen, der Wert ist auf „0“ (no commercial value) zu setzen.

Verfassererklärung

Der Wettbewerbsteilnehmer liefert die Verfassererklärung als Fotokopie des Formblatts (Anlage A8) in einem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag ab, der außen lediglich mit der Kennzahl seiner Wettbewerbsarbeit gekennzeichnet ist. Die Verfassererklärung enthält den Namen und die Anschrift der Verfasser, die Namen ihrer Mitarbeiter

1.10 Zulassung, Beurteilungskriterien

und der beteiligten Fachleute sowie die Angabe des bevollmächtigten Vertreters. Bei juristischen Personen sind der oder die Entwurfsverfasser zu nennen. Die Verfassererklärung ist durch den bevollmächtigten Vertreter – stellvertretend für alle Mitglieder der Bergewerbergemeinschaft – zu unterzeichnen. Durch ihre Unterschrift versichern die Wettbewerbsteilnehmer, dass sie

- geistiger Urheber der Wettbewerbsarbeit sind,
- zum Zwecke der weiteren Bearbeitung der dem Wettbewerb zugrunde liegenden Aufgabe die Befugnis zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit sowie zur Einräumung zweckentsprechender Rechte an den Auslober besitzen
- mit der Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Auslobung einverstanden und
- zur Durchführung des Auftrags berechtigt und in der Lage sind.

Vorprüfung

Die eingereichten Arbeiten werden mit Hilfe des mit dem Preisgericht abgestimmten Kriterienkatalogs vorgeprüft. Zur Unterstützung der Vorprüfung werden Sachverständige hinzugezogen. Nach dem Abgabetermin bis zum Zusammentreten des Preisgerichts sind die Wettbewerbsarbeiten nur den Beteiligten der Vorprüfung zugänglich, die zur Geheimhaltung verpflichtet sind.

Zulassung

Es werden gemäß § 6 RPW nur diejenigen Arbeiten zur Beurteilung durch das Preisgericht zugelassen, die

- den wesentlichen formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind,
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Inhaltlich als bindend bezeichnete Vorgaben im Sinne der RPW § 6, deren Überschreitung zu einem Ausschluss des Beitrags vor der Beurteilung durch das Preisgericht führen, werden nicht definiert.

Beurteilungskriterien (ohne Gewichtung)

- Entwurfsidee/Leitgedanke
- Innovativer Ansatz bezüglich des Anwendungszwecks multifunktionale Holzbauweise
- Städtebauliche Setzung, Baumassenverteilung, Höhenentwicklung unter Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben
- Freiraumplanerisches Gestaltungskonzept, Freiräume
- Ausdruck und Gestalt
- Konstruktion und Materialität
- Innenräumliche Durchbildung
- Erfüllung der wesentlichen bau- und planungsrechtlichen Anforderungen
- Erfüllung der räumlichen und funktionalen Anforderungen (Nachweis Funktionsbereiche, Raumbeziehungen, Erschließung)
- Nachhaltigkeit des Gebäudekonzepts
- Einhaltung der wirtschaftlichen Vorgaben (Kostenobergrenze)
- Sparsamkeit in Betrieb, Unterhalt und Instandhaltung

Die Reihenfolge stellt keine Wichtigkeit der Kriterien dar.

1.11 Wettbewerbssumme, Preise

Als Wettbewerbssumme stehen insgesamt 30.000 € zzgl. USt. zur Verfügung.

Für Preise und Anerkennungen ist folgende Aufteilung vorgesehen:

1. Preis: 12.000 €

2. Preis: 7.500 €

3. Preis: 4.500 €

2 Anerkennungen zu je 3.000 €

Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung oder andere Preisgruppen beschließen.

1.12 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses, Ausstellung

Der Auslober informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung bzw. über die Bereitstellung des Protokolls im Teilnehmerbereich der Wettbewerbs-Website.

Die Öffentlichkeit wird über die Presse informiert. Die Wettbewerbsarbeiten werden unter Angabe der Namen der Verfasser und ihrer Mitarbeiter sowie der Preise für die Dauer von mindestens zwei Wochen in Berlin öffentlich ausgestellt. Das Protokoll der Preisgerichtssitzung wird ausgelegt.

Eröffnung, Ort und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern und der Presse rechtzeitig bekanntgegeben.

1.13 Nachprüfung

Die Wettbewerbsteilnehmer können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber dem Auslober rügen. Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich.

Ein Nachprüfungsantrag bei der zuständigen Vergabekammer aufgrund eines erkannten Verstoßes gegen Vergabevorschriften ist gemäß § 160 Abs. 3 GWB nur zulässig, soweit

1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber innerhalb einer Frist von zehn Kalendertagen gerügt hat,
2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
4. nicht mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.

Nachprüfstelle für etwaige Verstöße gegen die Bestimmungen über Vergabe- und Wettbewerbsverfahren ist die Vergabekammer des Bundes beim Bundeskartellamt. Der Nachprüfungsantrag ist zu richten an:

Die Vergabekammern des Bundes
Villemombler Straße 76
53123 Bonn
Tel.: 0228 9499-0
Fax: 0228 9499-163
E-Mail: vk@bundeskartellamt.bund.de

1.14 Eigentum, Nutzung, Haftung und Rückgabe

Nutzung und Eigentum

Wettbewerbsarbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern.

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum des Auslobers. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Rückversand

Nicht prämierte Arbeiten werden vom Auslober nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

Haftung

Für Beschädigungen oder Verlust der eingegangenen Arbeiten haftet der Auslober nur im Falle eines nachweisbar schuldhaften Verhaltens. Für die Rücksendung wird vorausgesetzt, dass die Arbeiten in vollständig versandfähigen, wieder verwertbaren Verpackungen eingereicht worden sind. Das Risiko des Versands trägt der Wettbewerbsteilnehmer, der Auslober übernimmt keine Haftung.

1.15 Weitere Beauftragung

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs ab. Unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichtes sollen folgende Planungsleistungen vergeben werden, sofern der Beauftragung kein wichtiger Grund entgegensteht:

- Objektplanung Gebäude gemäß HOAI §34, Leistungsphasen 2-9
- Objektplanung Freianlagen gemäß HOAI §39, LP 2-9
- Tragwerksplanung gemäß HOAI §51, mindestens soweit zur Sicherstellung der Qualität des Wettbewerbsentwurfes sowie zur Sicherstellung des innovativen Ansatzes erforderlich (LP 2-4).

Eine stufenweise Beauftragung bleibt vorbehalten.

Der Auslober wird unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts mit allen Preisträgern ein Verhandlungsverfahren nach VgV durchführen mit dem Ziel, die o.g. Leistungen zu beauftragen.

Nach dem Wettbewerb prüft der Auslober zunächst, ob die Preisträger über die Teilnahmeberechtigung am Wettbewerb gem. Kapitel 1.3 dieser Auslobung verfügen (berufliche Qualifikation) und die geltenden Wettbewerbsregeln eingehalten haben. Sodann fordert der Auslober alle Preisträger zur Teilnahme an den Verhandlungen auf. Im Zuge der Eignungsprüfung vor dem Verhandlungsverfahren sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Nachweis des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen (§123 Abs. 1 bis 3 GWB (Abs.4)) und §§123 Abs. 4, 124 Abs. 1 Nr. 2 GWB (Abs. 5)
- Als Nachweis für die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit des Bewerbers ist eine Berufshaftpflichtversicherung mit folgenden Mindestdeckungssumme vor der Vergabe zu erbringen: Architekt und Tragwerksplaner, jeweils: 3,0 Mio.

Euro für Personen- und 0,5 Mio. Euro für Sach- und Vermögensschäden. Landschaftsarchitekt: 1,5 Mio. Personen- und 0,25 Mio. für Sach- und Vermögensschäden.

- Als Nachweis der technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit wird vom Architekten als Referenzobjekt mindestens ein realisiertes Projekt (Lph 2-8) oder ein Wettbewerbsbeitrag, der die Preisgruppe erreicht hat, gefordert. Werden ausschließlich Wettbewerbsbeiträge eingereicht, ist zusätzlich der Nachweis der Realisierungserfahrung Lph 5-8 - ggf. durch Eignungsleihe gem. § 47 VgV – nachzuweisen. Das bzw. die Referenzobjekte müssen mindestens 2 Mio Euro Baukosten (Kostengruppe 300 + 400 netto) umfassen.

Im Fall einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (RPW § 8 (2)).

		erreichbare Punkte	Wichtung	Punkte max. gewichtet
1.0	Wettbewerbsergebnis 1.Preis:3 Punkte, 2.Preis: 2 Punkte, 3.Preis:1 Punkt	1-3	50	150
2.0	Vorstellung des Projektteams in Bezug auf die konkrete Auftragsabwicklung	0-9	3	27
2.1	Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit des Organigramms	0-3	3	9
2.2	Darstellung Redundanzen im Projektteam	0-3	3	9
2.3	Darstellung des geplanten Personaleinsatzes während der Projektlaufzeit	0-3	3	9
3.0	Angaben zur Arbeitsweise im Hinblick auf die zu vergebende Leistung und Konzeptionelle Vorgehensweise, vertiefende Angaben des Bewerbers zu technischen Belangen bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme insbesondere im Hinblick auf innovative Ansätze, Vortrag der Mitglieder des Projektteams	0-25	3	75
3.1	Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses - Angaben des Bieters zur Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen des Preisgerichts	0-3	7	21
3.2	Vertiefende Angaben des Bieters zu technischen Belangen bei der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses , insbesondere im Hinblick auf innovative Ansätze	0-3	3	9
3.3	Maßnahmen zur Qualitätssicherung zur Gewährleistung der Leistungen	0-3	3	9
3.4	Anwendung von Methoden zur Kostenverfolgung und Kostensicherheit	0-3	3	9
3.5	Vertiefende Angaben in Bezug auf den vorgesehenen Kostenrahmen	0-3	3	9
3.6	Anwendung von Methoden zur Terminsteuerung, Einhaltung und Durchsetzung der Termine	0-3	3	9
3.7	Darstellung des geschätzten Zeitbedarfs für Planung und Ausführung	0-3	3	9
4.0	Qualität der Präsentation	0-6	3	18
4.1	Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der Präsentation	0-3	3	9
4.2	Integrale, teambezogene Präsentation durch vorgestellte Personen	0-3	3	9
5.0	Das Honorar wird rechnerisch bewertet. 1. Das günstigste Honorarangebot erhält die volle Punktzahl. 2. Die weiteren zu wertenden Angebote erhalten eine Punktzahl, die sich aus folgender Berechnung ergibt: Bruttopreis des günstigsten Honorarangebots multipliziert mit der vollen Punktzahl und dividiert durch den Bruttopreis des jeweils zu wertenden Angebots.	0-3	10	30
				300

Vorgesehene Bewertungsmatrix für das Verhandlungsverfahren (vollständige Matrix siehe Anlage):

1.16 Terminübersicht

Bekanntmachung im EU-Amtsblatt	05.03.2018
Bereitstellung der Wettbewerbsunterlagen	05.03.2018
Eingang schriftliche Rückfragen bis	26.03.2018
Rückfragenkolloquium	29.03.2018
Freischaltung Rückfragenprotokoll voraussichtlich	05.04.2018
Abgabe Pläne	31.05.2018
Abgabe Modell	14.06.2018
Preisgericht	03./04.07.2018
Ausstellung voraussichtlich ab	27.07.2018
Aufforderung zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren ab	10.07.2018

Teil 2 Wettbewerbsaufgabe

2.1 Leitidee

Für die Errichtung und Ausgestaltung eines Bundes-, Kompetenz-, Schulungs-, und Dokumentationszentrums hat der Bundestag maximal 6,3 Millionen Euro Fördermittel vorgesehen. Die weitere Verbreitung des nachhaltigen Baustoffs Holz durch ein innovatives Pilotprojekt soll durch das neue Schulungs- und Dokumentationszentrum gefördert werden. Der Pilotcharakter des Projektes ist Voraussetzung für die Förderung.

Als Nutzer sind zum einen der BDG selbst vorgesehen mit seiner Geschäftsstelle, sowie den Arbeitsbereichen Mitgliederbetreuung, Öffentlichkeitsarbeit und Schulung. Der Verein Deutsches Kleingärtnermuseum in Leipzig e.V. wird für die Betreuung von Teilen des Ausstellungs- und Dokumentationszentrums verantwortlich sein. Der Deutsche Schreberjugend Bundesverband e.V. – als Organisation, die sich um die Belange der Kinder und Jugendlichen im Kleingartenwesen kümmert – wird dabei zusammen mit seiner Berliner Organisation für die naturpädagogische Betreuung des Kinder- und Jugendbereiches im Ausstellungs- und Dokumentationszentrum sorgen. Durch einen möglichst großen und aus der gesamten Bundesrepublik kommenden Nutzerkreis soll mit einem Multifunktionsgebäude für die breite Anwendung des nachwachsenden Rohstoffs Holz geworben werden.

Das Bundes-, Kompetenz-, Schulungs-, und Dokumentationszentrums soll durch Ausstellungen und Bereitstellung von Tagungsmöglichkeiten dauerhafte Plattform für die Bekanntmachung und Weiterentwicklung der mit Grün in der Stadt verknüpften Themen bieten. Damit sind insbesondere die Förderung der Biodiversität, des Bodenschutzes, des naturnahen Gärtnerns und der naturpädagogischen Arbeit gemeint.

Grün für alle – zum Selbstverständnis des Kleingartenwesens:

Kleingärten stehen für Naturnähe und Nachhaltigkeit: Kleingärten machen Städte grüner. Dies geschieht seit mehr als 200 Jahren. Die Gärten passen sich dabei stets den sich ändernden gesellschaftlichen Bedingungen an, zeigen sich offen für neue Einflüsse und Herausforderungen ohne ihren grünen Wesenskern in Frage zu stellen.

Seit 1921 vertreten der BDG bzw. seine Vorläuferorganisationen die Interessen der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner auf nationalstaatlicher Ebene. Kleingärten erfüllen heute noch – auch für weniger privilegierte Menschen – den Traum vom eigenen Stück Grün; sie gehören zugleich vor allem für junge Stadtbewohner mit Kindern zu urbaner Lebensqualität. Der BDG sieht sich als Verband, der Transparenz lebt. Offenheit ist Teil seiner Verbandsphilosophie. Veränderte Lebensbedingungen, unterschiedliche Lebensentwürfe und individuelle Vorlieben der Menschen bereichern das Kleingartenwesen. Jeder soll sich einbringen, entwickeln und entfalten können – daraus schöpft die Kleingartenbewegung ihre Kraft für Beständigkeit und Innovation: Kleine Gärten – bunte Vielfalt!

Die gärtnerische Expertise wird an nachfolgende Generationen weitergegeben: Die Aus- und Fortbildung ist von jeher eine der tragenden Säulen des Verbandes. Hinzu kommen heute das Wissen vom naturnahen Gärtnern, von Biodiversität und Bodenschutz, über die Rolle der Natur in der Stadtplanung, aber auch Grundlagen der Umweltpädagogik. Offenheit, Transparenz und Gemeinsinn sind also die Werte, die der BDG aus seiner Geschichte heraus für sich in Anspruch nimmt. Das Wissen um die Vielfalt seiner historischen Wurzeln motiviert den Verband, diese Werte jeweils auf der Höhe der Zeit zu interpretieren.

2.2 Wettbewerbsbereich

Das Grundstück, welches für das neue Bundeszentrum vorgesehen ist, liegt an der Hermannstraße 186 in 12049 Berlin-Neukölln. Das Grundstück gehörte bis zum Erwerb durch den Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e.V. in 2017 zum Neuen Luisenstädtischen Friedhofs. Es hat eine Größe von 2.245 m². Eigentümer des Neuen Luisenstädtischen Friedhof ist der Evangelische Friedhofsverband Berlin Stadtmitte. Der nördlich angrenzende katholische alte St. Michael-Friedhof ist im Besitz der katholischen Kirche.

Das Grundstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus an der Hermannstraße, einem eingeschossigen Nebengebäude an der nördlichen Grenzmauer, einem ehemaligen Toilettenhäuschen, sowie einem Trafogebäude. Bis auf das Trafogebäude, welches erhalten werden muss, werden die Gebäude als abrisstauglich beurteilt. Es besteht kein Denkmalschutz. Der mögliche Erhalt des ehemaligen Wohngebäudes wurde untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass das mittlerweile einsturzgefährdete Gebäude nicht erhalten werden kann.

Das Toilettenhäuschen kann konzeptabhängig erhalten werden und als Schuppen, Laube oder Abstellraum genutzt werden.

Der im Lageplan dargestellte Baumbestand ist zu erhalten.

Im Westen grenzt das Grundstück an die Hermannstraße. Straßenbegleitend wird der Friedhof, wie auch die beiden angrenzenden Friedhöfe St. Thomas und St. Michael durch einen markanten durchlaufenden Zaun begrenzt (Baujahr 1913), der erhalten bzw. saniert oder wiederrichtet werden muss.

Vor dem Grundstück befindet sich der denkmalgeschützte U-Bahnhof Leinestraße in einem Abstand

von ca. 6 m. Die Belastungen des Tunnels aus dem Baustellenbetrieb sind von der BVG genehmigen zu lassen (z.B. Kran-, oder Siloaufstellungen)

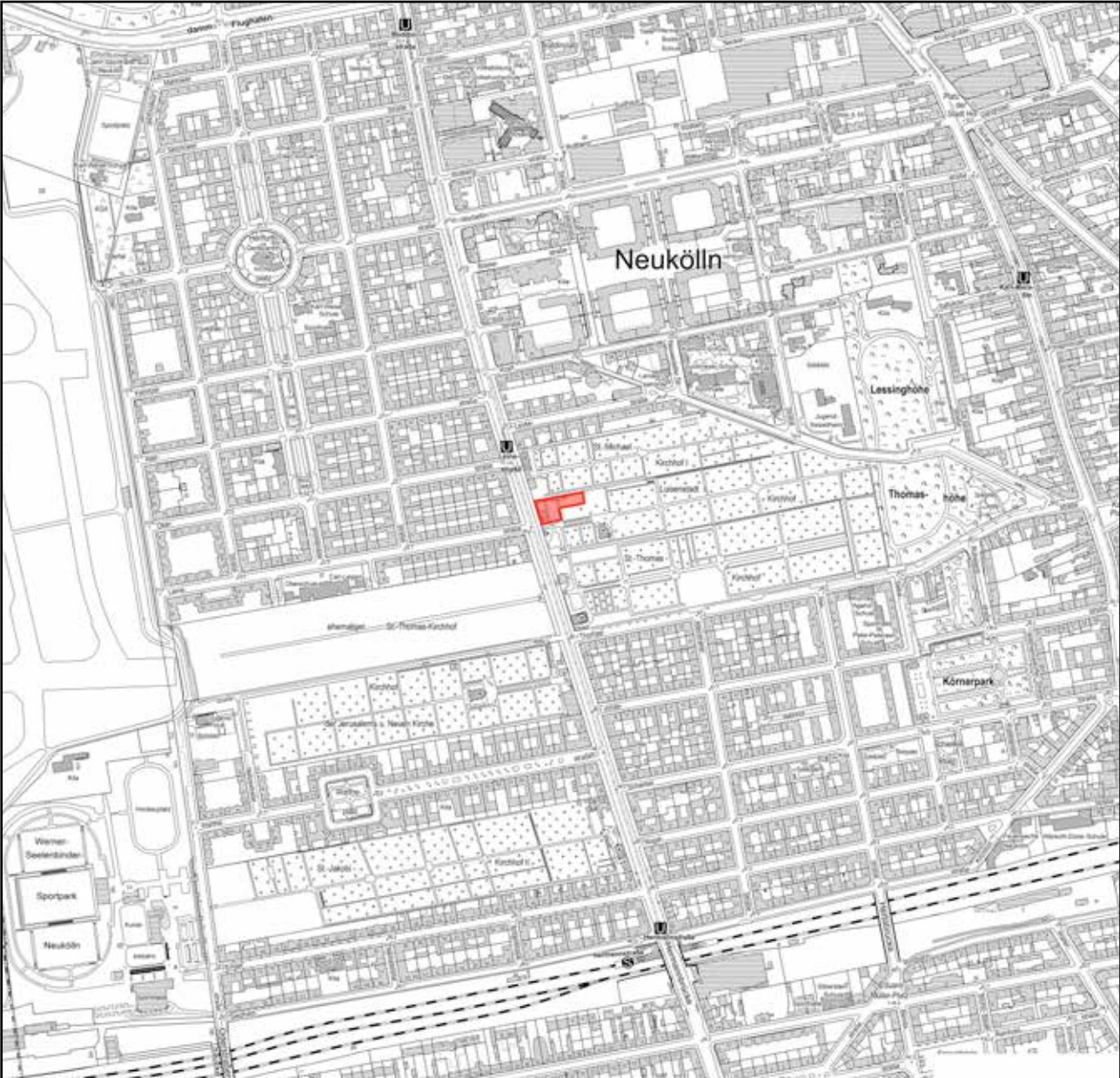
Im Norden wird das Grundstück durch die Friedhofsmauer zum St. Michael Kirchhof begrenzt. Die Grabmäler, insbesondere die Wandgrabmäler, auf dem St. Michael Kirchhof sind zu erhalten.

Im Osten und Süden geht das Grundstück in den Neuen Luisenstädtischen Friedhof über. Das Wegesystem soll erhalten werden, auch wenn die Wege nun teilweise zum Grundstück des BDG gehören. Der hintere Gartenteil ist so zu gestalten, dass der Bereich bei Bedarf gegenüber der Friedhofsfläche abgegrenzt werden kann. Der BDG hat sich im Kaufvertrag verpflichtet, einen Zaun von 1,60m Höhe zu errichten und zu unterhalten.

Südlich angrenzend wird derzeit ein Neubau errichtet für die Nutzer Evangelischer Friedhofsverband und Stattdau (siehe hierzu Kapitel 2.3. und Anlagen).

Der Hauptzugang zum Friedhof mit Tor soll baulich und funktional erhalten bleiben bzw. wiedererrichtet werden.

AUSLOBUNG REALISIERUNGSWETTBEWERB
BUNDESZENTRUM FÜR DEN BUNDESVERBAND DEUTSCHER GARTENFREUNDE E.V.



Übersichtplan Mst. 1:10.000, links Tempelhofer Feld, unten S-Bahn-Ring



Bestandsgebäude an der Hermannstraße



Bestandsgebäude an der Hermannstraße mit straßenbegleitenden Zaun, rechts Aufzug zum U-Bahnhof Leinestraße



Bestandsgebäude und Grundstück vom Friedhof aus



Zaunelement an der Hermannstraße

2.3 Bau- und Planungsrecht

Die Bebauung erfolgt nach §34 BauGB („Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ...“). Die Bebaubarkeit wurde in mehreren Besprechungen mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Die Bebauung des Grundstücks steht im Zusammenhang mit der geplanten südlich anschließenden Bebauung, die aus zwei ähnlichen zwei- und dreigeschossigen Baukörpern, die miteinander durch einen eingeschossigen Baukörper verbunden sind, bestehen soll. Diese beiden Baukörper sollen vom Evangelischen Friedhofsverband sowie der Stadtbau Stadtentwicklungsgesellschaft erstellt und genutzt werden.

Die Baukörperkonfiguration für das BDG-Grundstück, über die mit dem Stadtplanungsamt Einvernehmen erzielt wurde, besteht aus einem dreigeschossigen Baukörper an der Hermannstraße (leicht zurückgesetzt hinter den bestehenden Zaun) mit den Abmessungen von ca. 18x16 m, einem langgestreckten schmalen, eingeschossigen Baukörper entlang der Grenzmauer zum St. Michael-Kirchhof II von ca. 8 x 24 m (als Ersatzbau für den bestehenden Bau), sowie einem eingeschossigen Verbindungsbau, der die beiden Baukörper verbindet und möglichst transparent sein soll.

Zu dieser bisher abgestimmten Baukörperkonfiguration gibt es laut Stadtplanungsamt keinen Spielraum. Die Respektierung des entwickelten städtebaulichen Zusammenhangs war Bedingung für das hier in Rede stehende Neubauensemble.

Zur Frage der Gestaltung schreibt das Stadtplanungs-

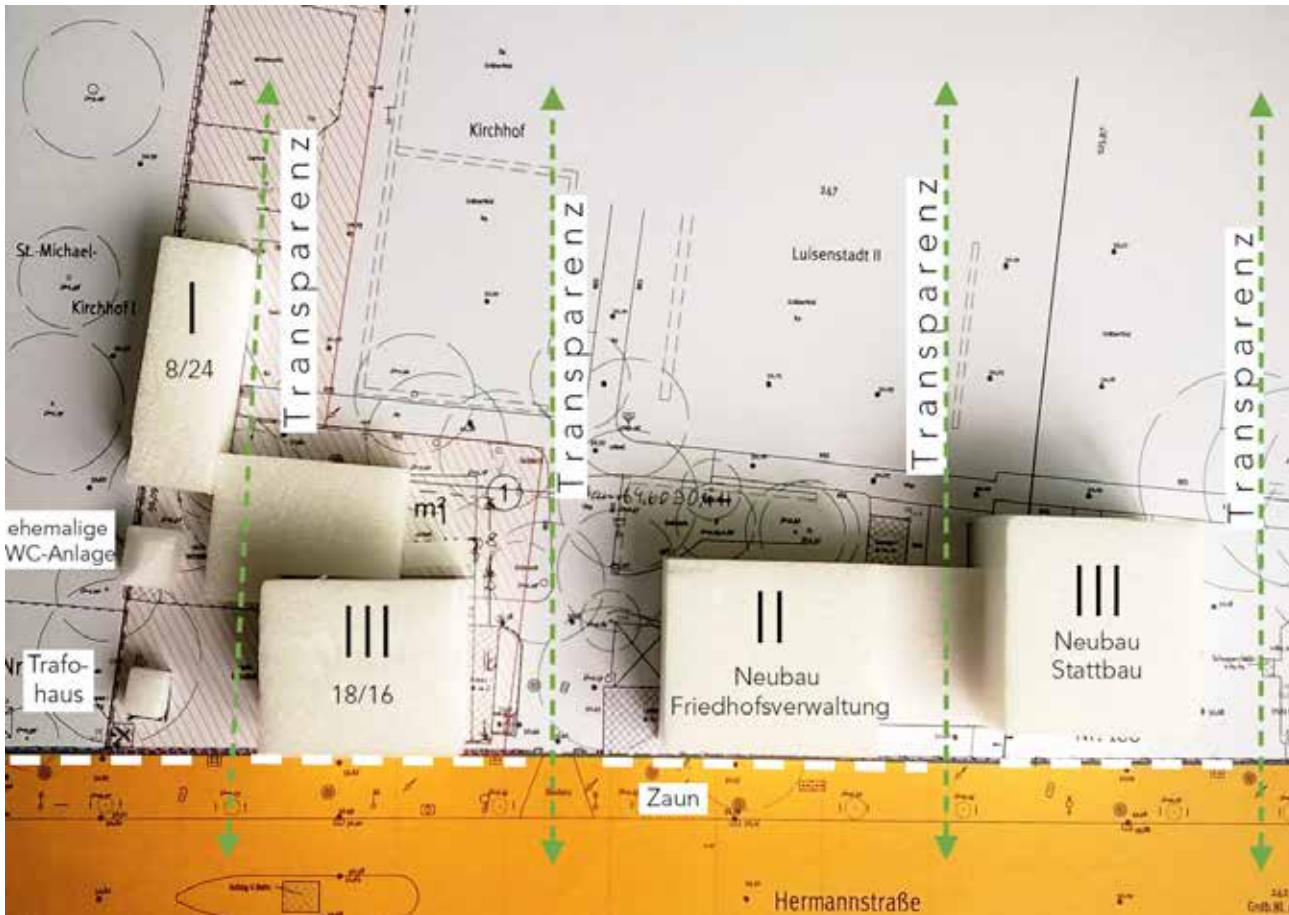
amt zudem: „Der Verbindungsbau wird abhängig der Bespielung des Gebäudeensembles und der Nutzung der diesem beiderseits vorgelagerten Freiflächen geprägt werden: in seiner Fassadenabwicklung, gestalterisch und inhaltlich. Runde Ecken, amorphe Formen sollen diesen aber äußerlich nicht prägen. Die Friedhofsflächen sind streng geordnet durch orthogonale Wegesysteme. Dieser Orthogonalität folgt auch jegliche Friedhofsarchitektur, Grabeinfassungen und Grabbauten, Mausoleen. Auch die Neubauten und ihre Teile müssen sich diesem orthogonalen System unterordnen.

Innerhalb des Gebäudes besteht alle Freiheit, ganz wie es dem Gärtner der Grabstelle eigen ist, oder der individuellen Gestaltung der einzelnen Parzelle in Kleingärten, die ansonsten auch fast ausnahmslos durch orthogonale Wegesysteme und nach diesen ausgerichteten Parzellenzuschnitten geprägt sind.“

ANLAGE REALISIERUNGSWETTBEWERB
BUNDESZENTRUM FÜR DEN BUNDESVERBAND DEUTSCHER GARTENFREUNDE E.V.



Flurkarte 1:3000

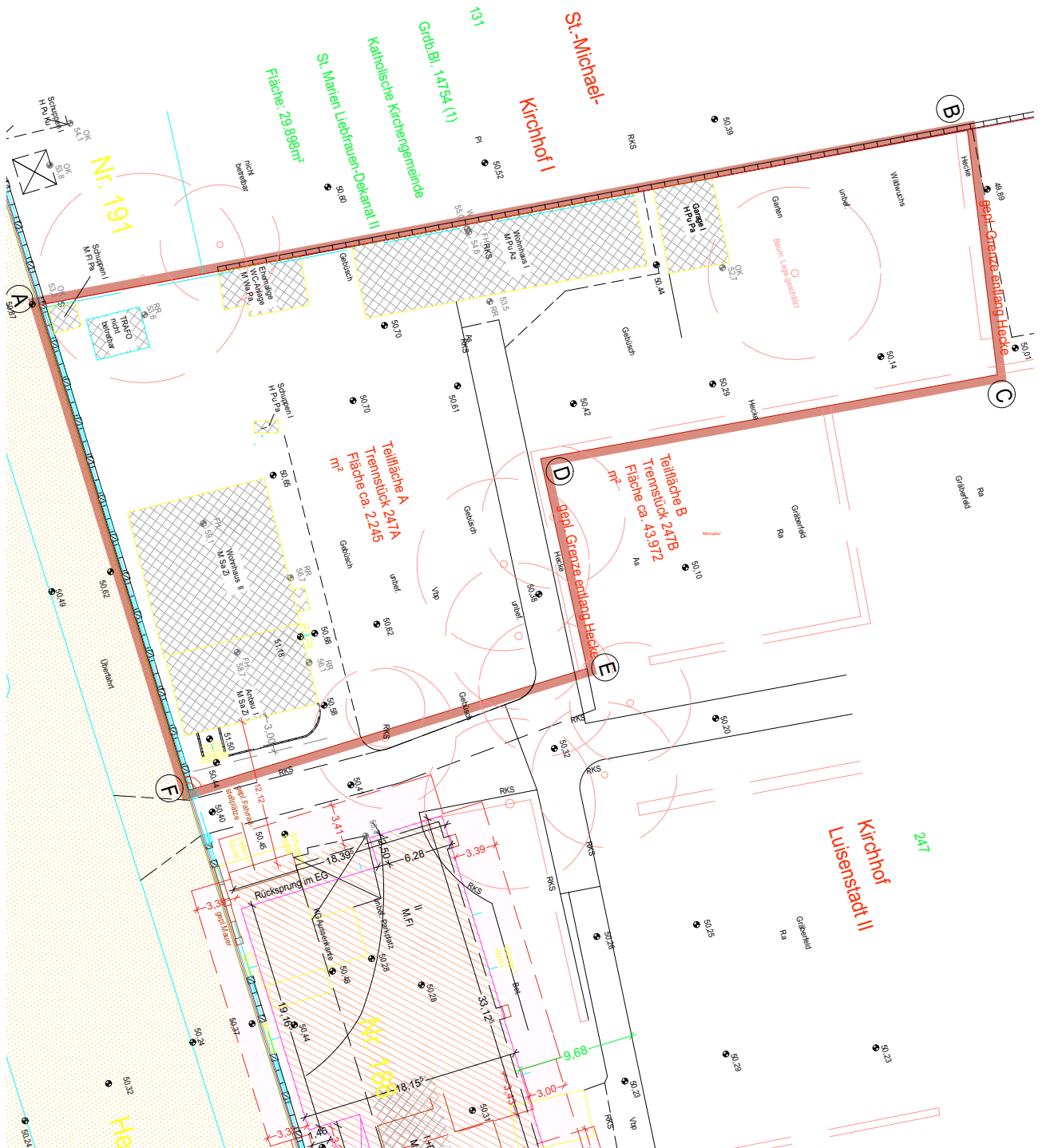


Modellskizze Neubau des Friedhofsverbands (rechte) und mögliche Gebäudevolumen des Projektes für den BDG (links)



Projekt für den Friedhofsverband und Stattbau auf dem benachbarten Grundstück (CKRS Architektengesellschaft mbH)

**AUSLOBUNG REALISIERUNGSWETTBEWERB
BUNDESZENTRUM FÜR DEN BUNDESVERBAND DEUTSCHER GARTENFREUNDE E.V.**



Wettbewerbsgebiet, Grundstück BDG Mst. 1:500

2.4 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Erschließung

Der Hauptzugang (fußläufig) zum Bundeszentrum des BDG soll nördlich des Hauptbaus von der Hermannstraße durch ein neues Tor im Zaun in einen Vorhof erfolgen. Daneben besteht weiter die Zufahrt über den bestehenden Hauptzugang zum Friedhof. Es besteht ein Geh- und Fahrrecht über den Friedhofseingang zur rückwärtigen Erschließung und zur Anlieferung. Außerhalb der Öffnungszeiten soll der Zugang für den BDG durch eine geeignete Schließanlage gewährleistet werden.

Die Öffnungszeiten des Friedhofs sind März bis Oktober 8:00 bis 20:00 Uhr, November bis Februar 8:00 bis 17:00 Uhr.

Versorgung

Im Zuge der Konzeptplanung wurde eine Leitungsanfrage durchgeführt. Folgende Medien liegen im Straßenland an und können angeschlossen werden:

- Abwasserentsorgung: Mischkanal im Gehwegbereich (Berliner Wasserbetriebe)
- Wasserversorgung: Versorgungsleitung im Gehwegbereich (Berliner Wasserbetriebe)
- Gasversorgung: Versorgungsleitung im Gehwegbereich (Betreiber Netzgesellschaft Berlin Brandenburg)
- Fernwärmeversorgung: Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe einer vorhandenen oder geplanten Fernwärmetrasse. Versorger: Fernheizwerk Neukölln (www.fhw-neukoelln.de).
- Stromversorgung: Versorgungsleitung im Gehwegbereich (Stromnetz Berlin). Das bestehende Trafohäuschen in der Nordwest-Ecke des Grundstücks ist in Betrieb und muss erhalten werden.
- Telekommunikation: Kabel in Rohrtrasse der Deutschen Telekom AG im Gehwegbereich.

Es ist davon auszugehen, dass die Hausanschlüsse neu

gelegt werden müssen.

Baulasten

Es liegen keine Baulasteintragungen vor. Das bestehende und zu erhaltende Trafogebäude auf dem Grundstück ist gleichwohl zu beachten.

Belastung mit Kampfmitteln

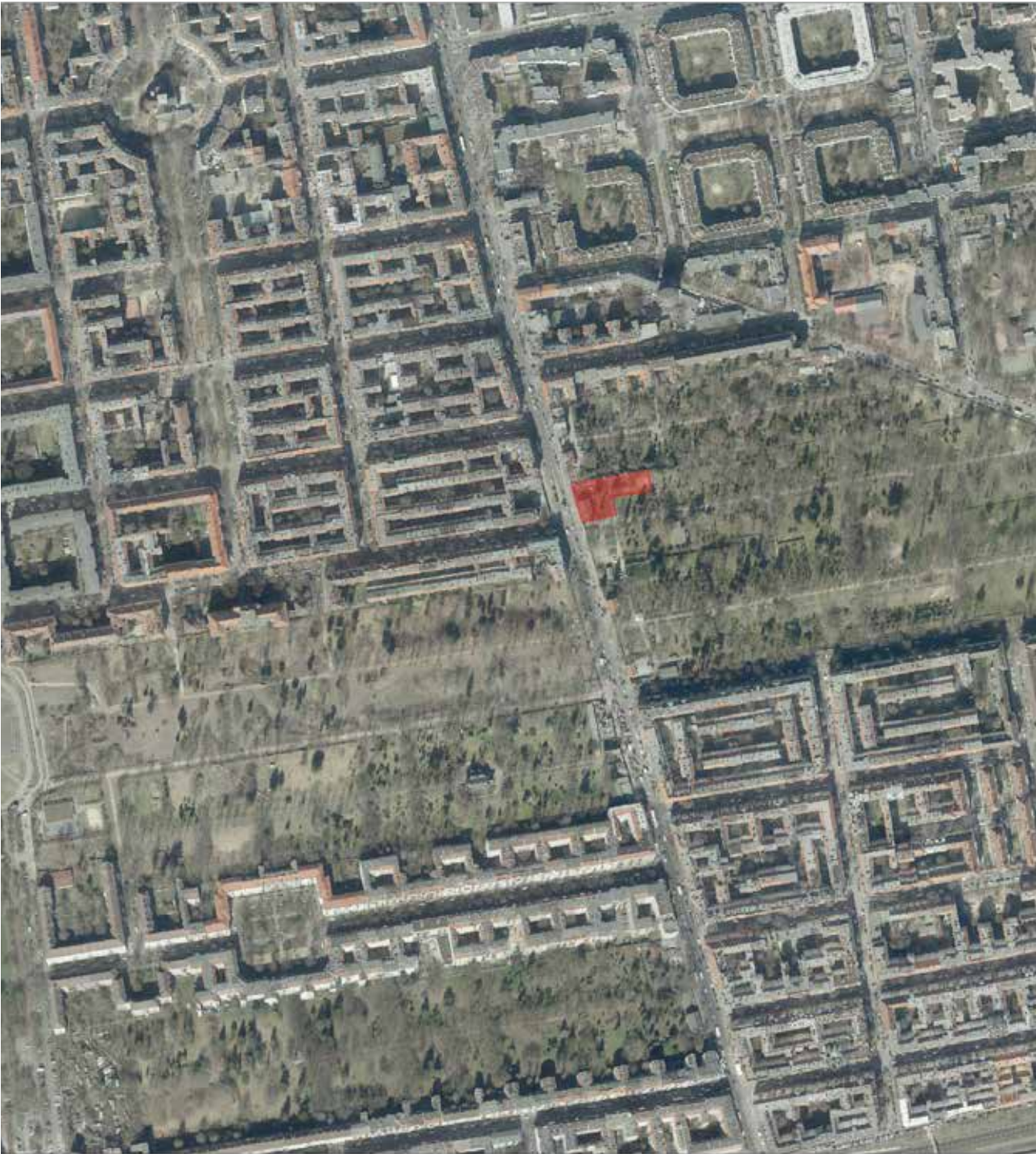
In der Nähe des Teilgrundstücks befand sich, aufgrund der Ungenauigkeit der Angabe möglicherweise auch teilweise auf dem Grundstück, ein Splittergraben. Die Stelle befindet sich hauptsächlich im Bereich des geplanten Parkplatzes östlich des BDG-Grundstücks. Der Splittergraben wird im Zuge der laufenden Baufeldberäumung für das Vorhaben des EVFBS untersucht.

Baugrundverhältnisse

Für die Beurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse wurden 3 Bohr- und 3 schwere Rammsondierungen bis in max. 8,00 m unter GOK abgeteuft. Nach den Ergebnissen der Bohr- und Rammsondierungen bestimmen ab Oberkante Gelände (GOK) bis max. 1,70 m Tiefe Auffüllungen die Verhältnisse. Darunter stehen bis max. 2,30 m unter GOK Geschiebeböden (steifer bis halbfester Geschiebelehm und -mergel) an. Unter den Geschiebeböden wurden bis 8,00 m unter GOK Schmelzwassersande (Fein- bis Mittelsande) mit überwiegend mitteldichter Lagerung erkundet.

Die Auffüllungen halten nach den Ergebnissen der umweltrelevanten Untersuchungen die Zuordnungswerte Z 2 (0,00 m bis 0,50 m unter GOK) bzw. Z 1/Z 1.1 (0,30 m bis 1,70 m unter GOK) ein.

Das Grundwasser wurde bis zur ausgeführten Endteufe von max. 8,00 m unter GOK nicht angetroffen. Nach vorhandenen Kartenunterlagen ist im Untersuchungsareal mit einem Grundwasserflurabstand von 20 – 30 m zu rechnen.



Luftbild Friedhöfe an der Hermannstraße

2.5 Raumprogramm und funktionale Anforderungen

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung und Dienststellung der Benutzer	Anzahl der Arbeitsplätze	Anzahl der Räume	NUF m ² / Raum	NUF Summe m ²	Bemerkungen
1	Empfang/Büro	1	1	15	15	Geschäftsstelle BDG
2	Büro Gesch.Führ. mit Besprechung	1	1	24	24	Geschäftsstelle BDG, Verbindung zu Empfang
3	Büro Präsident	1	1	15	15	Geschäftsstelle BDG
4	Büro Vizepräsident	1	1	15	15	Geschäftsstelle BDG
5	Büro Finanzen	1	1	15	15	Geschäftsstelle BDG
6	Büro WiMa	1	1	15	15	Geschäftsstelle BDG
7	Büro Mitarb. Gestaltung	1	1	15	15	Geschäftsstelle BDG
8	Büro Mitarb. Schulung	1	1	15	15	Geschäftsstelle BDG
9	Büro Mitarb. Buchhaltung	1	1	15	15	Geschäftsstelle BDG, mit Kassenschrank
10	Druck & Kopierraum	0	1	4	4	Geschäftsstelle BDG
11	Serverraum BDG	0	1	4	4	Geschäftsstelle BDG
12	Archiv	0	1	16	16	Geschäftsstelle BDG, für Akten / Druckerzeugnisse
13	Post-/Technikraum	0	1	8	8	Geschäftsstelle BDG, mit Lagerbereich für Broschüren und Druckerzeugnisse
14	Teeküche	0	1	8	8	ggf. Aufteilung auf Geschosse als Fluraufweitung
15	Dauerausstellung	0	1	150	150	EG, öffentlich zugänglich
16	Wechsausstellung	0	1	30	30	EG, öffentlich zugänglich
17	Archiv / Magazin	0	1	12	12	Im UG möglich, Ausstellungsmaterial/Messestände
18	Archiv Mitarbeiter	1	1	12	12	Im UG möglich
19	Schreibkraft Empfang Ausstellung	1	1	10	10	Zentral für alle Bereiche
20	Großraumbüro 1 Schreberjugend	4	1	30	30	Bereich Schreberjugend
21	Großraumbüro 2 Schreberjugend	4	1	30	30	Bereich Schreberjugend
22	Büro Gesch.Führ. Schreberjugend	1	1	12	12	Bereich Schreberjugend
23	Server / Drucker Schreberjugend	0	1	8	8	Bereich Schreberjugend
24	Veranstaltung / Tagung	60	1	110	110	Zentraler Veranstaltungsraum mit entsprechender Tagungstechnik, der bei parlamentarischer Bestuhlung Platz für 50 Personen zzgl. 10 Personen Tagungspräsidium bietet, für alle Bereiche
25	Tagung/Bespr./Gruppenarbeit I	25	1	45	45	Für alle Bereiche, u.a. für Schulklassen
26	Tagung/Bespr./Gruppenarbeit II	12 bis 20	1	30	30	Für alle Bereiche, u.a. für Gremiensitzungen

**AUSLOBUNG REALISIERUNGSWETTBEWERB
BUNDESZENTRUM FÜR DEN BUNDESVERBAND DEUTSCHER GARTENFREUNDE E.V.**

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung und Dienststellung der Benutzer	Anzahl der Arbeitsplätze	Anzahl der Räume	NUF m ² / Raum	NUF Summe m ²	Bemerkungen
27	Lagerraum	0	2	20	40	Für alle Bereiche
28	Cafeteria	2	1	70	70	Bereich Gastronomie, 50-60 Plätze
29	Küche	2	1	18	18	Bereich Gastronomie
30	Tageslager Küche	0	1	5	5	Bereich Gastronomie
31	Ausschank	1	1	12	12	Bereich Gastronomie, ggf. offen Gastraum
32	Kühllager	0	1	8	8	Bereich Gastronomie
33	Büro Küche	1	1	10	10	Bereich Gastronomie, ggf. im UG möglich
34	Lager Küche	0	1	12	12	Bereich Gastronomie, im UG möglich
35	Eingang Ausstellung	0	1	25	25	EG, öffentlich
36	Eingang/Garderobe (Veranstaltung)	0	1	15	15	Für alle Bereiche
37	Hausmeister	1	1	12	12	Im UG möglich
38	Werkstatt	1	1	15	15	Im UG möglich
39	Außengerätelager	0	1	5	5	Direkt von Außen zugänglich (Gartengeräte)
40	Sanitäranlagen BDG	0	2	4	8	Geschäftsstelle BDG
41	Sanitär Schreberjugend	0	2	4	8	Bereich Schreberjugend
42	Sanitär Ausstellung / Veranstaltung	0	2	7,5	15	öffentlich
43	Sanitär Gastro	0	2	7,5	12	Bereich Gastronomie
44	Außentoilette	0	1	3	3	Direkt von Aussen zugänglich
45	Personal WC Küche	0	2	5	10	Bereich Gastronomie, im UG möglich
46	Umkleide Küche	0	2	5	10	Bereich Gastronomie, im UG möglich
47	Putzmittel	0	1	5	5	Im UG möglich
48	Putzmittel / Lager	0	1	8	8	Im UG möglich
	Gesamtsumme				989	

Technikflächen sind in Abhängigkeit der geplanten Systeme zusätzlich nachzuweisen.

2.6 Erläuterungen zum Raumprogramm

Im Wesentlichen gliedert sich das Raumprogramm in folgende Bereiche:

- Geschäftsstelle des BDG
- Bereich Schreberjugend
- Veranstaltung und Weiterbildung
- Ausstellung
- Gastronomie

Die einzelnen Teilbereiche sollen so miteinander in Beziehung stehen, dass sie zusammen als Ensemble funktionieren können. Durch Mehrfachnutzungen sollen Synergieeffekte ermöglicht werden. Dabei soll das Ensemble bereits von außen eine offene Ausstrahlung besitzen. Diese Offenheit und gefühlte Weitläufigkeit soll sich für die Besucher auch im Innern des Gebäudes fortsetzen. Gleichzeitig sollen einzelne Teilbereiche funktional so voneinander abgegrenzt sein, dass eine klare Zuordnung von – auch kostenmäßigen – Verantwortlichkeiten möglich ist.

Mehrfachnutzung von Flächen oder Bereichen durch unterschiedliche Gruppen soll ermöglicht werden. Nutzungskonkurrenzen durch Gruppen oder Funktionen sollen dabei vermieden werden. Der Innenbereich soll möglichst flexibel handhabbar sein. Nebenräume, Lager und Technikräume sollen keinen Bedeutungsüberschuss erhalten und effizient in die Gebäudeteile integriert werden. Die Ausstellungsflächen sollen multifunktional und skalierbar sein und eine temporäre oder dauerhafte Reservefunktion für gleiche oder andere Nutzungen bieten.

Die räumliche Verortung und funktionale Verknüpfung sowie Zugänglichkeit der Ausstellungsflächen im Innenbereich sollten mit den Ausstellungen des Außenbereichs (Demonstration des Arbeitsgegenstands des Kleingärtnerns in der anschaulichen Praxis) und der Dachflächen verknüpft werden.

Die halb-öffentlichen Bereiche sollen funktional und räumlich so zugeordnet werden, dass Zugangsbedingungen, -kontrollen und -management ermöglicht werden.

Geschäftsstelle des BDG

Die Geschäftsstelle des BDG soll gegenüber den anderen Bereichen abschließbar sein. Hier werden sensible Daten und Bargeldbestände gelagert.

Bereich Schreberjugend

Die Ausstellung soll durch die Jugendorganisation betreut werden (Aufsicht, Kassenbereich). Ein offener Einzelarbeitsplatz soll daher als Empfang für den Ausstellungsbereich fungieren. Für die weiteren Arbeitsplätze, die nicht zwangsläufig in der Nähe der Ausstellung liegen müssen, setzt die Jugendorganisation größtenteils bewusst auf Gemeinschaftsbüros.

Veranstaltungs- und Weiterbildungsbereich

Diese Räume sollen möglichst für alle weiteren Nutzer nutzbar sein. Darüberhinaus sollen sich diese Räume auch für Besuchergruppen, Vorträge und Seminare mit externen Teilnehmern eignen. Der Bereich sollte also möglichst direkt zugänglich sein, ohne andere Bereiche durchqueren zu müssen. Die Nähe zur Gastronomie und zum Eingang wäre vorteilhaft, um von der Cafeteria oder externen Anbietern ein Catering anbieten zu können.

Ausstellungsbereich

Das Dokumentations- und Ausstellungszentrum soll den Bogen von der Geschichte über die Gegenwart hin zu den zukünftigen Potentialen von Kleingärten als Bestandteil des Stadtgrüns und von Natur in der Stadt schlagen. Es soll sowohl eine Ausstellung im Sinne einer Publikumsausstellung sein, die einen

2.7 Außenbereich

attraktiven Anlaufpunkt für Kleingarteninteressierte aus der gesamten Bundesrepublik darstellen kann, als auch das Schulungswesen des BDG sowie den naturpädagogischen Ansatz unterstützen. Hier ist also sowohl auf die Geschichte des Kleingartenwesens einzugehen, als auch in ansprechender Form auf die Themen Biodiversität in der Stadt, naturnahe Gartenbewirtschaftung, städtebauliche Entwicklungstendenzen. Um die Ausstellung attraktiv zu halten, soll ein kleiner Bereich vorgehalten werden, der für Wechselausstellungen genutzt werden kann. So können neue Themen aufgenommen bzw. Netzwerkpartnern Ausstellungsmöglichkeiten eröffnet werden. Gleichzeitig wird so für Besucher der Anreiz für einen Zweitbesuch gesetzt.

Die organisatorische sowie inhaltliche Betreuung des historischen Bereichs erfolgt in Kooperation mit dem Verein Deutsches Kleingärtnermuseum in Leipzig e. V. Die organisatorische Betreuung der Besucher wird die Deutsche Schreberjugend übernehmen.

Der Ausstellungsbereich muss von der Hermannstraße her erschlossen sein. Gleichzeitig sollte der Bereich im Anschluss an den Rundgang (durch die geplante Image-Ausstellung zum Thema Kleingartenwesen) den Besucherinnen und Besuchern den hinter dem Gebäudekomplex gelegenen Gartenbereich erschließen.

Gastronomie

Es ist angedacht, den Gastronomiebereich an einen externen Partner zu verpachten. Dies erfordert eine attraktive Lage und Gestaltung mit eigenem Außenbereich/Terrasse. Die Cafeteria muss unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle, der Ausstellung oder des Friedhofs betrieben werden können. Eine ebenerdige Anbindung zum Ausstellungsbereich und zu den Veranstaltungsräumen ist wünschenswert damit von der Cafeteria der Veranstaltungsbereich versorgt werden kann.

Dachflächen

Denkbar ist die (teilweise) Einbeziehung der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudekörper in Form eines begehbaren und nutzbaren Gartens. Die dafür notwendigen Erschließungs- und Sicherungsmaßnahmen sind einzuplanen. Alternativ bzw. zusätzlich sind die Einsatzmöglichkeiten für nachhaltige, solare Energiegewinnung (thermisch und photovoltaisch) durch Flächen an/über dem Bauwerk und/oder nutzbaren Außenbereichen – z.B. als Sonnen-, Regen-, Windschutz - zu prüfen.

Hinterer Bereich zum Friedhof

Der hintere Teil des Gartens, in dem eine angedeutete (eventuell auch historisierende) Kleingartenparzelle als Fläche für ein Schulgartenprojekt der Schreberjugend zur Verfügung stehen sollte, ergänzt die Ausstellung, und unterstützt die naturpädagogische Arbeit der Schreberjugend. Ebenso können einzelne Elemente, wie z. B. die Spalierobstanlage an der Mauer zum katholischen Friedhof, den fachlichen Anspruch sowie die Schulungsarbeit des BDG unterstreichen („gläserner“, Kompost-/ Ameisenhaufen, Wildbienen Garten).

In Abhängigkeit vom vorhandenen Platz ist außerdem die Einrichtung eines „grünen Klassenzimmers“ (Platz mit Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeit für rund 30 Personen) denkbar.

Regenwasser

Für das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll eine Versickerungs- bzw. Speichermöglichkeit geschaffen werden. Zur Versickerungsfähigkeit siehe Baugrundgutachten.

2.8 Pilotprojekt multifunktionales Gebäude in Holzbauweise

Abgrenzung und Zugänglichkeit

Der gesamte Außenbereich sollte während der Friedhofsöffnungszeiten frei zugänglich sein, und sich in das Wegenetz des Friedhofs integrieren. Gleichzeitig ist der BDG durch den Kaufvertrag verpflichtet, den hinteren Gartenteil so zu gestalten, dass der Bereich bei Bedarf gegenüber der Friedhofsfläche abgegrenzt werden kann. Der BDG hat sich im Kaufvertrag verpflichtet, einen Zaun von 1,60m Höhe zu errichten und zu unterhalten. Wünschenswert ist daher eine besonders einfache und praktikable Möglichkeit im Zugangsbereich zur Friedhofsfläche eine Offenheit des Grundstücks zu demonstrieren, die sich aber bei Bedarf zügig in eine abgeschlossene Situation verwandeln lässt. Dabei sollte der Zaun durch Kombination mit der vorhandenen Hecke bzw. durch Begrünung mit Pflanzen möglichst „unsichtbar“ werden.

Stellplätze

Es ist zu prüfen, ob im hinteren Bereich für die Anlieferung des Gastronomiebereichs zwei bis drei PKW-Parkplätze ausgebildet werden können, wovon einer als Stellplatz für Behinderte vorzusehen ist. Auf dem Gelände sind mindestens 10 Fahrradstellplätze zu planen.

Vorderer Bereich zur Hermannstraße

Der kleinere zur Hermannstraße gelegene Außenbereich sollte ebenso – trotz des zu erhaltenden Zaunes und des Trafogebäudes – tagsüber bzw. während der Öffnungszeiten des Gastronomiebereichs einen offenen und einladenden Eindruck vermitteln. Über ihn läuft die gesamte fußläufige Erschließung der Gebäude. Hier befindet sich auch der Gastronomie-Außenbereich.

Gleichzeitig muss hier sichergestellt werden, dass der Gastronomiebereich einen eigenen Eingangsbereich erhält.

Voraussetzung für die Finanzierung des Projektes ist der Charakter des Gebäudes als „Pilotprojekt multifunktionales Gebäude in Holzbauweise“.

Zweckbestimmung der Zuwendung ist die Verbreitung des nachhaltigen Baustoffs Holz durch ein innovatives Pilotprojekt. Im zu planenden Gebäude sollen innovative Aspekte untersucht und umgesetzt werden, die langfristig zu einer breiten Anwendung des nachwachsenden Rohstoffs Holz führen sollen. Der Begriff „Pilotprojekt“ bezieht sich auf die innovative Anwendung bekannter Technologien auf die Holzbauweise. „Innovation“ ist nicht mit „Experiment“ zu verwechseln. Im Ergebnis soll ein in Erstellung und Betrieb wirtschaftliches und sparsames Gebäude entstehen.

Der Entwurf soll zudem alle Aspekte des konstruktiven bzw. baulichen Holzschutzes nach dem gegenwärtigen Stand der Technik berücksichtigen (vgl. dazu Liste mit weiterführenden Literatur- und Normhinweisen im Anhang). Für witterungsbeanspruchte Bereiche / Bauteile sind geeignete einheimische Hölzer zu verwenden – entweder Eiche, Kastanie oder Robinie (nur Kernholz) oder auch thermobehandelte Nadel- oder Laubhölzer.

Die Konstruktion muss brandschutztechnische Vorgaben vorweg mit einbeziehen, so dass die Holzkonstruktion deutlich erkennbar bleibt und möglichst nicht unter feuerhemmenden Verkleidungen verdeckt wird.

Im Vorfeld wurden folgende Bereiche identifiziert, in denen sich der innovative Charakter des Projektes zeigen könnte. Die Punkte 1.-7. verstehen sich als Anregungen. Sie beruhen auf Überlegungen, die im Vorfeld des Projektes angestellt wurden. Sie sind weder verbindlich/bindend noch vollständig. Die Teilnehmer des Wettbewerbs werden aufgefordert, diese Anregungen zu reflektieren, ggf. anzuwenden und/

oder weitere innovative Aspekte zu benennen und im Rahmen des Wettbewerbsbeitrages auszuformulieren:

1. Verwendung von Laubholz: Aufgrund der sich verändernden klimatischen Verhältnisse in Mitteleuropa werden die deutschen Forsten von Nadelholz verstärkt auf Laubholz, insbesondere Buche, umgestellt. Da Nadelholz das traditionelle Baumaterial ist, in Zukunft aber verstärkt Buche als Rohstoff zur Verfügung steht, wird hier ein besonderes Innovationspotential für das Bauen mit Laubholz und besonders Buche gesehen: Aufgrund ihrer Eigenschaften ist die Buche als Baumaterial bislang schwieriger zu beherrschen als Nadelholz und aufgrund geringer Toleranz gegen Feuchtigkeitsänderungen kaum im Außenbereich zu verwenden, so dass Nadelhölzer noch bevorzugt werden.
2. Verwendung von Materialverbänden mit Laubholz: Daran anschließend bietet sich als zweites Feld die Verwendung von Holzwerkstoffen mit einem Anteil zerkleinerten Laubholzes in Materialverbänden (Holzwerkstoffe) an. Diese Materialverbände könnten aufgrund einer besonderen Eignung für den Bau, z. B. im Hinblick auf die Konstruktion der Gebäudehülle, ausgewählt werden.
3. Innovation in der Konstruktion der Gebäudehülle: Der Einsatz von Laubholz und Holzwerkstoffen mit Laubholz könnte in der Konstruktion der Gebäudehülle sichtbar werden; z. B. indem Holz mit Glas kombiniert wird: Auf diese Weise könnten Fensteröffnungen in der Wandscheibe größer gestaltet werden, indem das Glas in Kombination mit dem Holzwerkstoff und Adapterlösungen zu deren Verbindung eine aussteifende Wirkung bekommt. Hier wird großes Innovationspotential gesehen, weil bisher noch kaum befriedigende Lösungen sowohl für die Aussteifung als auch für

die Montage auf der Baustelle vorliegen.

Die Verwendung von Holz für bewitterte Fassadenbereiche stellt hohe Anforderungen an die Dauerhaftigkeit. Zur Wahl stehen besonders dauerhafte Lösungen:

- Einheimische Holzarten (Weißbeiche, Robinie oder Kastanie – nur Kernholz)
- Thermisch behandelte Hölzer (Laub- und Nadelhölzer, zertifizierter Prozess, vgl. Stellac Produktklasse D1).

Der aktuelle Stand des konstruktiven bzw. baulichen Holzschutzes ist zu berücksichtigen

4. Fassadenbegrünung und Verschattung: Die Realisierung großer Glasflächen stellt hohe Anforderungen an das energetische Konzept des Gebäudes. Einen wesentlichen Beitrag dafür liefert die Verschattung bei starker Sonneneinstrahlung: Hier könnten die Lösungen darin liegen, die Verschattung des Gebäudes mit einer Fassadenbegrünung zu kombinieren – im interessantesten Fall, indem die Verschattungsanlagen selbst begrünt werden. Dies stellt hohe Anforderungen an Bewässerung und Ausrichtung zum Sonnenstand, insbesondere wenn drehbare Elemente mit Pflanzen besetzt würden. Das Thema Fassadenbegrünung ermöglichte einen besonders gut sichtbaren Bezug zum Thema Grün in der Stadt und zu den Zielen des BDG.
5. Dachbegrünung: Aufgrund der Vielzahl zumeist ungenutzter Dachflächen in der Stadt sollte das Projekt aufgrund der vielfältigen positiven ökologischen und stadtklimatischen Wirkungen mit einem Gründach ausgestattet werden. Hier könnten verschiedene Innovationspotentiale der Kombination von Dachbegrünung und Holzbau insbesondere im Hinblick auf statische Fragen und die Abdichtung der Gebäudehülle ausgelotet werden. Dies könnte je nach Realisierbarkeit von einer relativ extensiven Dachbegrünung über

2.9 Wirtschaftlichkeit

einen Dachgarten bis hin zu einem Kleingarten reichen. Auch das Thema Dachbegrünung ermöglicht einen besonders gut sichtbaren Bezug zum Thema Grün in der Stadt und zu den Zielen des BDG e. V.

6. Vorfertigung: Holz bietet als Baumaterial in der Stadt Vorteile in Bezug auf die Vorfertigung von Elementen, die auf der Baustelle „lediglich“ montiert werden und damit kürzere Verweildauern auf der Baustelle, weniger Straßensperrungen und Verkehrsbehinderungen sowie geringere Belästigung von Anwohner durch Schmutz, Lärm und Aktivität bedeuten. Insofern könnte das Gebäude einerseits einen möglichst hohen Grad an Vorfertigung und eine kurze Bauphase vor Ort erreichen und andererseits demonstrieren, welche Möglichkeiten die technische Innovation von Planungs- und Fertigungsprozessen im Holzbau bietet.
7. Kosten und Nutzung: Besonderes Augenmerk soll auf die Betriebs-, Wartungs- und Erneuerungskosten des Gebäudes gelegt werden. Im Hinblick auf aktuelle und zukünftige Nutzungsszenarien sollte auf ein anpassungsfähiges Gebäudekonzept Wert gelegt werden. Mehr oder weniger stark witterungsbeanspruchte Bauteile sollten konstruktiv so umgesetzt werden, dass Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten problemlos und kosteneffizient durchgeführt werden können; ebenso sollte der Austausch witterungsbeanspruchter Bauteile konstruktiv einfach gestaltet sein.

Für das Bauvorhaben stehen insgesamt 6,49 Mio € zur Verfügung. Davon werden rund 90% - 5,94 Mio € - aus Zuwendungsmitteln des Bundes finanziert. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden. Die zweckentsprechende Verwendung der Mittel ist nach Abschluss der Baumaßnahme nachzuweisen.

Die Nutzungskosten nach Fertigstellung des Projektes werden vom BDG und dessen Partnerorganisationen getragen. Es ist daher anzustreben, dass für eine Vermietung oder Verpachtung (Gastronomie, Veranstaltungsbereich) an Außenstehende attraktive Räume geschaffen werden, die entsprechende Einnahmen generieren können.

Für die Baukosten wurden im Zuge der Konzeptplanung folgende Werte ermittelt (jeweils brutto):

KG 300: 2,495 Mio €
KG 400: 0,904 Mio €
KG 500: 0,140 Mio €

Die Summe von 3,539 Mio € für die Kostengruppe 300-500 wird als Kostenobergrenze festgelegt. Zwischen den einzelnen Kostengruppen kann es Verschiebungen geben.

Die Teilnehmer des Wettbewerbs haben mit den weiteren Unterlagen das ausgefüllte Formblatt für Flächen- und Volumenkennelemente einzureichen. Im Zuge der Vorprüfung erfolgt aufgrund dieser Werte eine Abschätzung der zu erwartenden Erstellungs- und Nutzungskosten. Das Ergebnis fließt in die Entscheidung des Preisgerichtes ein.

2.10 Weitere Anforderungen

Barrierefreiheit

Alle Bereiche – außen wie innen - sind barrierefrei auszubilden. Es gelten mindestens die Bestimmungen für öffentlich zugängliche Gebäude gemäß Bauordnung Berlin §50(2) sowie die DIN 18040-1. Weitere Informationen hierzu siehe z.B. www.nullbarriere.de. Gebäude und Außenanlagen sollen so konzipiert werden, dass für alle Besucher ein gemeinsamer Erlebnisraum geschaffen wird. Getrennte Erschließungen und Wege für behinderte bzw. nicht behinderte Menschen sind zu vermeiden. Bauliche Lösungen sind gegenüber technischen Lösungen zu bevorzugen. Im Außenbereich sind Hebebühnen, Treppenlifte etc. zu vermeiden.

Flexibilität

Im Sinne einer Optimierung von Flexibilität und Wirtschaftlichkeit soll ein statisches Konzept entwickelt werden, welches klar in tragende (primäre) und nicht-tragende (sekundäre) Elemente unterscheidet. Zu berücksichtigen sind Kriterien der zerstörungsfreien Demontage zur Wieder- und Weiterverwendung von Bauteilen, zum sortenreinen Trennen und Recyceln von Baustoffen sowie zur Bevorzugung von energiesparend verarbeiteten Rohstoffen und Baumaterialien.

Energiekonzept

Das Gebäude soll einen hohen energetischen Standard aufweisen

- Der Heizenergiebedarf für Transmissions- und Lüftungswärmeverluste soll gering sein:
 - Die U-Werte der raumumschließenden Bauteile dürfen maximal 55 % der Referenzgebäudewerte nach Tabelle 1 der EnEV 2014 betragen.
 - Die Luftwechselzahl n , bei Normdruckdifferenz von 50 Pa, muss kleiner sein als 1,0.
- Zur Deckung der Energie für Heizung und Warmwasser ist eine Verbrennung fossiler Brennstoffe

vor Ort ausgeschlossen. Als Alternativen können vorgesehen werden:

- Das zu Verfügung stehende Fernwärmenetz (www.fhw-neukoelln.de).
- Am Standort gewonnene erneuerbare Energie (Solarthermie, Photovoltaik, Erdwärme, Luftwärme).
- Am Standort verbrannte nachwachsende Rohstoffe (Biomasse, Holzhackschnitzel, Holzpellets)
- Die Heizwärme wird ausgehend von einer zentralen Anlage verteilt (wasserführend oder luftführend).
- Das Verteilungsnetz der Heizwärme (wasserführende oder luftführende Leitungen bzw. Kanäle) soll nachrüstbar sein, so dass die Räume hierüber auch gekühlt werden könnten, falls die Übertemperaturstunden ohne aktive Kühlung in den ersten Nutzungsjahren zu hoch sein sollten.
- Im Sommer soll das Gebäude mit natürlichen Antriebskräften belüftet werden (Luftdruckdifferenzen an der Gebäudehülle durch Wind, bzw. Temperaturdifferenzen zwischen Innen und Außen).
- Evtl. sind hochbelastete Bereiche (z.B. Küche) ganzjährig mechanisch zu belüften.
- Sofern Lüftungskanäle verwendet werden, ist eine Kondensation in und an diesen zu vermeiden, da dadurch bedingte Folgeschäden in der Holzkonstruktion lange unentdeckt bleiben würden.
- Querschnitte der Fenster/Lüftungsöffnungen sowie innenliegende Überströmöffnungen sind vorzusehen. Zu beachten ist der Feuchteschutz in diesen Übergangsbereichen, insbesondere für angrenzende Holzanwendungen.
- Die künstliche Beleuchtung ist mit effizienten Leuchtkörpern und Leuchtmitteln sowie Präsenzmeldern zu planen.

Raumkomfort

Im Entwurf soll absehbar sein, dass ein guter Raumkomfort mit minimalen Betriebskosten erzielbar ist (siehe auch Energiekonzept). Detaillierte numerische Nachweise sind im Rahmen des Wettbewerbs nicht erforderlich, jedoch ist zeichnerisch die Planung der natürlichen Lüftung, Heizung und optional elektrischer Kühlung, Lärmschutz und Beleuchtung darzustellen:

Sommerlicher Wärmeschutz und Luftqualität

- Überhitzungsstunden sind zu minimieren durch außenliegende Verschattungen und eine planmäßige, natürliche, nächtliche Querlüftung bei einem gleichzeitig gewährleisteten Einbruchschutz.
- Insbesondere die Veranstaltungs- und Tagungsräume sind kritisch hinsichtlich einer hohen CO₂-Konzentration. Entsprechend hohe Luftwechselzahlen sind hier anzustreben.

Lärmschutz

- Trotz einer natürlichen Lüftung am Tage soll ein gleichzeitiger Lärmschutz von mindestens 10 dB(A) zu den Straßenseiten gewährleistet sein.
- Lärmempfindliche Räume sind möglichst nicht direkt an der Hermanstraße anzuordnen.

Beleuchtung:

- Umzusetzen ist eine hohe Tageslichtautonomie.
- Die Arbeitsplätze – zumeist Bildschirmplätze – sind blendfrei zu gestalten.
- Die Veranstaltungsräume sind für Präsentationen hinreichend abdunkelbar zu planen (ohne Beeinträchtigung der Belüftung).

Raumakustik:

Die Veranstaltungsräume sind mit einer geringen Nachhallzeit zu planen. Entsprechende Schallabsorptionsflächen sind vorzusehen.

Nachhaltigkeit

Eine Zertifizierung nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) wird angestrebt. Es ist vorgesehen, das Projekt im Nachgang zum Wettbewerb einem pre-check zu unterziehen. Weitere Informationen zum Bewertungssystem siehe: <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de>.

Kunst am Bau

Kunst am Bau ist im Zusammenhang mit dem neuen Bauwerk gemäß Leitfaden Kunst am Bau vorgesehen und wird mit einem gesonderten Auswahlverfahren ausgeschrieben. Im Rahmen des vorliegenden Wettbewerbs können Standorte für Kunstwerke vorgeschlagen werden.